

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ
ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ**

Εισηγητής: Δήμητρα Ματσούκα

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

ΘΕΜΑ: Τροποποίηση/Συμπλήρωση της υπ' αρ. 19255/07-05-2008 Υ.Α. (ΦΕΚ 200 ΑΑΠ), για τον καθορισμό συμπληρωματικής χρήσης κατοικίας σε ακίνητο εντός του οποίου υφίσταται διατηρητέο κτίριο, επί των οδών Φερρών και Κρέοντος, στη συνοικία «Παλιά» του Δήμου Βόλου, φερόμενης ιδιοκτησίας ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ.

(ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ)

A. ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΘΕΜΑΤΟΣ – ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

A.1. Διαδικασία εισαγωγής του θέματος στη Δ/ση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων / ΥΠΕΝ

Το θέμα περιήλθε στη Διεύθυνσή μας με το από 14.5.2025 αίτημα της ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε. (ΔΑΟΚΑ/53027/1619/16.05.25) με συνημμένο φάκελο, σχετικά με την τροποποίηση/συμπλήρωση της υπ' αρ. 19255/07-05-2008 Υ.Α. (ΦΕΚ 200 ΑΑΠ) για τον καθορισμό συμπληρωματικής χρήσης κατοικίας σε ακίνητο με διατηρητέο κτίριο, στο Ο.Τ. 64 του εγκεκριμένου σχεδίου Βόλου, στη συνοικία «Παλιά», στο πλαίσιο των διατάξεων του άρθρου 6, παρ. 3.γ) του Ν. 4067/2012.

A.2. Σύντομη περιγραφή του θέματος

Πρόκειται για αίτημα τροποποίησης Υπουργικής Απόφασης του έτους 2008, για τον καθορισμό συμπληρωματικής χρήσης κατοικίας σε ακίνητο με διατηρητέο κτίριο, στο Ο.Τ. 64 του εγκεκριμένου σχεδίου Βόλου, στη συνοικία «Παλιά», στο πλαίσιο των διατάξεων του άρθρου 6, παρ. 3.γ) του Ν. 4067/2012.



A.3. Παράθεση ισχύοντος θεσμικού πλαισίου

- Ο παλιός πενταόροφος μύλος εντός του Ο.Τ 64 κι επί των οδών Φερρών και Κρέοντος, έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέος με την υπ' αριθ. 3347/526/07-02-2000 Υ.Α. (ΦΕΚ 109 Δ'). Με την ίδια απόφαση χαρακτηρίστηκαν και στοιχεία του περιβάλλοντος χώρου του κτιρίου (μάνδρες, αυλόθυρες, εξοπλισμός παλαιού εργοστασίου κ.α.), εγκρίθηκαν ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και καθορίστηκαν συγκεκριμένες (έξι) χρήσεις γης.
- Το εν λόγω Ο.Τ. εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης με το από 05-04-1930 Π.Δ. (ΦΕΚ 102/Α/1930) «Περί αναθεώρησης και τροποποίησης του σχεδίου πόλεως Βόλου».
- Το Ο.Τ. 64 εμπίπτει εντός κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου της συνοικίας «Παλαιά» του Βόλου, ο οποίος περιλαμβάνει τον επίσης κηρυγμένο αρχαιολογικό χώρο της περιοχής του Ανακτόρου Ιωλκού (ΦΕΚ 248/Β/1956, 404/Β/1960, 1047/Β/2004).

- Σύμφωνα με το εγκεκριμένο ΓΠΣ Π.Σ. Βόλου (ΦΕΚ 237/ΑΑΠ/2016, όπως διορθώθηκε /τροποποιήθηκε με τα ΦΕΚ 816 Δ'/31.12.2019 και 408 Δ'/14.07.2021), το Ο.Τ. 64 εμπίπτει εντός της Π.Ε. 3 «Παλαιά – Οξυγόνο – Επτά Πλατάνια (Παλιό Λιμεναρχείο)» και εντάσσεται ως προς τις χρήσεις γης στην ευρύτερη ζώνη «Υπόλοιπη περιοχή παλαιού σχεδίου» όπου καθορίζονται κατά βάση χρήσεις γενικής κατοικίας, σύμφωνα με το άρθρο 3 του από 23.2/6.3.1987 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 166Δ').

B. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΘΕΜΑΤΟΣ

B.1. Ιστορικό του θέματος – Περιγραφή ακινήτου

Σύμφωνα με την από Μάιο 2025 Τεχνική Έκθεση Πολεοδομικής Τεκμηρίωσης του Ακινήτου, της ομάδας μελέτης της SUPCO:

«Πρόκειται για το οικόπεδο με ΚΑΕΚ 350245627001 επιφάνειας 3.783 τ.μ., σύμφωνα με τα δεδομένα του λειτουργούντος Κτηματολογίου, που ταυτίζεται με το σύνολο της έκτασης του Ο.Τ. 64 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Βόλου και περιβάλλεται από τις οδούς Φερρών (ανατολικά), Γιαννιτών (βόρεια), Μητροπολίτου Γρηγορίου (δυτικά) και Κρέοντος (νότια)».

Έτος 2000 - Χαρακτηρισμός κτιρίου και καθορισμός όρων δόμησης:

Εντός του Ο.Τ υφίστανται δύο κτίρια, ένα εκ των οποίων έχει κηρυχθεί ως διατηρητέο με την υπ' αριθ. 3347/526/07-02-2000 Υ.Α. (ΦΕΚ 109 Δ). Πρόκειται για τον παλιό πενταόροφο Μύλο επί της οδού Φερρών (πρώην κυλινδρόμυλος Λούλη).

Σύμφωνα με την προαναφερόμενη Τεχνική Έκθεση «Το κτίριο του Ο.Τ από τα μέσα του προηγούμενου αιώνα λειτουργούσε ως Μύλος. Ήταν ο πρώτος ατμόμυλος της περιοχής. Το Μάρτιο του 1926 ο μύλος κάηκε αλλά το 1928 λειτούργησε στη θέση ένας νέος Κυλινδρόμυλος με πρωτοποριακή τεχνολογία για την εποχή του.

Το 1953 κατασκευάσθηκαν τα SILOS από οπλισμένο σκυρόδεμα. Το 1955 μετά τους σεισμούς του Βόλου, οι ζημιές στο κτίριο του μύλου αποκαταστάθηκαν με την προσθήκη κολώνων οπλισμένου σκυροδέματος. Ο μύλος σταμάτησε να λειτουργεί το 1978, παραδίδοντας τη σκυτάλη στο νέο κυλινδρόμυλο. Ο μύλος διατηρήθηκε ενώ τα SILOS κατεδαφίστηκαν το 2004 και στη θέση αυτού δημιουργήθηκε ένα νέο κτίριο, όπου σήμερα στεγάζει εμπορικές χρήσεις. Εντός του διατηρητέου κτιρίου στεγάζονται χρήσεις κινηματογράφου. Παλιότερα στο ισόγειο λειτουργούσαν καφέ και μικρά καταστήματα και χώροι δημιουργικής απασχόλησης/παιχνιδιού παιδιών που σήμερα είναι κενά...

Η Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού /Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών, αξιολόγησε μόνο το κτίριο του κυλινδρόμυλου Λούλη (κτίριο Α) ως αξιόλογο δείγμα πρώιμης βιομηχανικής αρχιτεκτονικής, το οποίο φέρει ιδιαίτερη ιστορική και οικονομική σημασία για την πόλη του Βόλου, καθώς αποτελεί τον πρώτο κυλινδρόμυλο που λειτούργησε στην περιοχή. Το κτίριο διακρίνεται για τον επιβλητικό του όγκο, τη λειτουργική χρήση του οπλισμένου σκυροδέματος, τον γεωμετρικό σχεδιασμό και την αρχιτεκτονική λιτότητα των όψεων. Η υπηρεσία θεώρησε ότι ο χαρακτηρισμός του ως διατηρητέου συμβάλλει ουσιαστικά στην προστασία και ανάδειξη της ιστορικής φυσιογνωμίας της περιοχής, η οποία εντάσσεται στις παλαιότερες συνοικίες του Βόλου...».

Με την προαναφερόμενη υπ' αριθ. 3347/526/07-02-2000 Υ.Α., παράλληλα με τον χαρακτηρισμό, καθορίστηκαν ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και ρυθμίσεις που αποτυπώνονται σε τρία διαγράμματα (επισκευή SILOS-κτίριο Γ, εκσυγχρονισμός εγκαταστάσεων, ενίσχυση Φ.Ο., διαμόρφωση ανοιγμάτων, ανέγερση νέου κτιρίου Δ με χρήση χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων κλπ). Σημειώνεται, ότι το θέμα είχε διαβιβαστεί στην υπηρεσία από την ΥΔΟΜ Βόλου, μετά από γνωμοδότηση ΕΠΑΕ (νυν ΣΑ) με πρόταση διατήρησης των κτιρίων του μύλου και των SILOS, ως γνωμοδότηση σε αίτημα προμελέτης προκειμένου το συγκρότημα να χρησιμοποιηθεί ως ξενοδοχειακή μονάδα. Με την παρ. 10 της ανωτέρω Υ.Α. επιτράπηκαν συγκεκριμένες (έξι) χρήσεις γης που είναι οι ακόλουθες:

- χώροι συνάθροισης κοινού
- πολιτιστικές λειτουργίες
- ξενοδοχειακές μονάδες άνω των 100 κλινών
- γραφεία
- αναψυκτήρια
- κοινωνική πρόνοια

Έτος 2004 - Οικοδομική άδεια και αναθεωρήσεις:

Με βάση την προαναφερόμενη Υ.Α. αρχικά εκδόθηκε η υπ' αρ. 02/8.1.2004 οικοδομική άδεια στο όνομα ΕΡΜΗΣ-ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε., με τίτλο: «Ανακαίνιση διατηρητέου Κυλινδρόμυλου στο Βόλο με δημιουργία στο ισόγειο καταστημάτων, αιθουσών κινηματογράφων σε δύο επίπεδα, μελλοντική κατασκευή θερινού κινηματογράφου και προσθήκη κατ' επέκταση κτιρίου καταστημάτων στο ισόγειο και συνάθροισης κοινού στους ορόφους». Το νέο κτίριο αποτελείται σύμφωνα με την αρχική οικοδομική άδεια από τρεις ορόφους.

Αργότερα και μετά την αγορά του ακινήτου από την Εταιρεία ΓΕΚ ΑΕ ακολούθησε αναθεώρηση της ανωτέρω οικοδομικής άδειας.

Έτος 2008 – Νέα Υ.Α. τροποποίησης – συμπλήρωσης Υ.Α. χαρακτηρισμού, με έγκριση νέας αρχιτεκτονικής μελέτης:

Με την από 6.3.2007 αίτησή της η «Γ.Ε.Κ Α.Ε» ζήτησε την τροποποίηση της ισχύουσας Απόφασης Υπουργού του 2000, προκειμένου να προβλεφθούν και άλλες χρήσεις στο οικοπέδο, όπως εστιατόριο, κέντρα διασκέδασης-αναψυχής, εμπορικά καταστήματα, υποβάλλοντας σχετικό φάκελο με αρχιτεκτονική μελέτη εγκεκριμένη από την ΕΠΙΑΕ Ν. Μαγνησίας.

Συγκεκριμένα ζητήθηκε:

1. Η τροποποίηση της χρήσεως του χαρακτηρισθέντος διατηρητέου κτιρίου των μύλων από ξενοδοχειακή μονάδα σε χώρο καταστημάτων στο ισόγειο και σε χώρους κινηματογράφων στους ορόφους
2. Η κατασκευή κλιμάκων κινδύνου σε επαφή με το διατηρητέο κτίριο
3. Η κατασκευή νέου κτιρίου με χρήσεις: εστιατόρια, κέντρα διασκέδασης και αναψυχής, εμπορικά καταστήματα, εκπαίδευση, διοίκηση
4. Η κατασκευή υπόγειων χώρων στάθμευσης που καλύπτουν το μεγαλύτερο τμήμα του οικοπέδου.

Η Υπηρεσία συμφώνησε με τον καθορισμό των πρόσθετων χρήσεων, καθώς αφορούσαν σε χρήσεις -όπως και οι αρχικές του 2000- του άρθρου 4 του ισχύοντος από 23.7.1987 Π.Δ/τος και «προκειμένου να λειτουργήσουν ως κίνητρα για την ανάπτυξη του κτιριακού συγκροτήματος του μύλου και την επανένταξή του στον ιστό της πόλης». Επίσης συμφώνησε με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις. Με την υπ' αρ. 19255/07-05-2008 Υ.Α. (ΦΕΚ 200 ΑΑΠ), τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε η Υ.Α. χαρακτηρισμού του διατηρητέου κτιρίου ως προς την αφαίρεση του χαρακτηρισμού ως διατηρητέου του υφιστάμενου εξοπλισμού του παλαιού εργοστασίου, ως προς την έγκριση νέας αρχιτεκτονικής μελέτης (η οποία δημοσιεύτηκε σε 7 σχέδια), αλλά και ως προς τις επιτρεπόμενες χρήσεις. Ειδικότερα, η παρ. 10 της αρχικής Υ.Α. αντικαταστάθηκε και διαμορφώθηκε ως εξής: «Στο οικοπέδο του διατηρητέου κτιρίου επιτρέπονται οι χρήσεις 2 έως 11 και 13 του άρ. 4 του από 23.02.1987 π.δ/γματος (ΦΕΚ 166 Δ/ 1987)». Επιπλέον, σύμφωνα με την παρ. 11: «Είναι δυνατή η αλλαγή χρήση σε κτιριακούς χώρους του εν λόγω ακινήτου στα πλαίσια την παραπάνω παρ. 10, ύστερα από σύμφωνη γνώμη της ΕΠΙΑΕ και έκδοση σχετικής οικοδομικής άδειας». Βάσει του άρθρου 4 του από 23.2.1987 Π.Δ/γματος, οι επιτρεπόμενες χρήσεις στο ακίνητο είναι οι ακόλουθες:

2. Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
3. Εμπορικά καταστήματα
4. Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί

5. Διοίκηση (στα κέντρα γειτονιάς επιτρέπονται μόνο κτίρια διοίκησης επιπέδου γειτονιάς)
6. Εστιατόρια
7. Αναψυκτήρια
8. Κέντρα διασκέδασης αναψυχής
9. Χώροι συνάθροισης κοινού
10. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις
11. Κτίρια εκπαίδευσης
13. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας

Η εν λόγω απόφαση εισήγαγε νέες πρόσθετες χρήσεις (υπογραμμισμένες), ακολουθώντας το νέο κτιριακό πρόγραμμα. Δεν προβλέφθηκε η ειδική χρήση της κατοικίας, καθώς το κτίριο προτάθηκε να λειτουργήσει ως πολυχώρος με χρήσεις ψυχαγωγίας, αναψυχής και εμπορικού χαρακτήρα.

Έτος 2021 – Τροποποίηση σχεδίων αρχιτεκτονικής μελέτης της υπ' αριθ. 19255/07.05.2008 Υ.Α.:

Με την υπ'αρ. 247η/16η Συνεδρία/13.10.2021 γνωμοδότηση του ΚΕΣΑ, εγκρίθηκε η τροποποίηση σχεδίων της αρχιτεκτονικής μελέτης που συνοδεύουν την υπ' αριθ. 19255/07.05.2008 Υ.Α. (ΦΕΚ 200 ΑΑΠ), μετά την από 15.9.2021 εισήγηση της Υπηρεσίας μας, χωρίς τροποποίηση των πολεοδομικών μεγεθών και των χρήσεων του υπόψη κτιριακού συγκροτήματος [για το έργο με τίτλο «συνένωση καταστημάτων νέου κτιρίου, αποξήλωση τμήματος Α ορόφου (μεταλλικό πατάρι), αλλαγή όψεων & εσωτερικές διαρρυθμίσεις»] και μετά από την υπ' αρ. 13/13.5.2021 ομόφωνη θετική γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Π.Ε. Μαγνησίας και Σποράδων. Οι τροποποιήσεις αφορούσαν κυρίως σε συνενώσεις καταστημάτων με κατάργηση των διαδρόμων μεταξύ τους και τοποθέτηση υαλοπινάκων, μετατροπή των ημιυπαίθριων χώρων της αρχικής οικοδομικής άδειας σε χώρους κύρια χρήσης, αποξήλωση παταριών κ.α.

Σήμερα, τα δύο κτίρια που υφίστανται εντός του Ο.Τ. φιλοξενούν εμπορικές χρήσεις (κατάστημα επίπλων) και χώρο συνάθροισης κοινού (κινηματογράφο).

B.2. Υφιστάμενες χρήσεις περιοχής μελέτης και όμορης περιοχής

«Στο πλαίσιο της παρούσας καταγραφής, εξετάστηκαν οι υφιστάμενες χρήσεις γης στην άμεση περιοχή που περικλείεται από τον κεντρικό οδικό άξονα της οδού Γρηγορίου Λαμπράκη και τις δευτερεύουσες οδούς Παπαδιαμάντη και Ζάχου.

Η κύρια χρήση που εντοπίζεται στην περιοχή είναι η κατοικία, η οποία καταλαμβάνει περίπου το 71% του συνόλου των καταγεγραμμένων χώρων/κτιρίων. Δευτερευόντως, σημαντική παρουσία παρουσιάζουν οι εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς, που είναι αυτές του σιδηροδρομικού σταθμού του Βόλου, καθώς και εμπορικές χρήσεις, που αντιστοιχούν στο 6% του συνόλου (ενδεικτικά αναφέρονται τα πολυκαταστήματα Lidl και Praktiker βόρεια του οικοπέδου).

Επιπλέον, στην περιοχή εντοπίζονται πολιτιστικές υποδομές, όπως ο Πολυχώρος πρώην Κεραμοποιίας Τσαλαπάτα και το Μουσείο της Πόλης του Βόλου, καθώς και αρκετοί χώροι εστίασης – κυρίως επί της οδού Φερών. Υπάρχουν επίσης αθλητικές εγκαταστάσεις, όπως γήπεδα ποδοσφαίρου και μπάσκετ επί της οδού Γρ. Λαμπράκη.

Τέλος, καταγράφονται και άλλες χρήσεις, όπως εγκαταστάσεις πρόνοιας, συνεργεία και γραφεία. Το οικόπεδο γεινιάζει και με μεγάλο χώρο αμαξοστασίου σιδηροδρομικών εγκαταστάσεων (εγκαταλειμμένες που δεν λειτουργούν), κατοικίες και υποδομές κοινωνικής πρόνοιας και κοινόχρηστους χώρους επιπέδου γειτονιάς (παιδικές χαρές, κοινόχρηστοι χώροι/πλατείες).

Συμπερασματικά, από την καταγραφή των συνθηκών της πραγματικής κατάστασης, όπως απεικονίζεται στην παραπάνω εικόνα στην άμεση περιοχή του ακινήτου διαπιστώνεται ότι αναπτύσσονται οι χρήσεις της Γενικής κατοικίας με κυρίαρχη χρήση την κατοικία αλλά και μεγάλα

τμήματα σε «περιμετρικές» θέσεις με Πολεοδομικό Κέντρο, κυρίως αξιοποιώντας τα παλιά βιομηχανικά κελύφη (Τσαλαπάτα, υπεραγορά Τζάμπο, Πολυσινεμά κλπ). Αναφορικά με τον αριθμό των κτιρίων κυρίαρχη είναι η χρήση της κατοικίας στο σύνολο της προσδιοριζόμενης άμεσα ευρύτερης περιοχής».

B.3. Τεκμηρίωση αιτήματος

«Στην παρούσα τεχνική έκθεση τίθεται το αίτημα για την προσθήκη και της ειδικής χρήσης της κατοικίας, καθώς, όπως προαναφέρθηκε δεν περιλαμβάνεται στις θεσμοθετημένες χρήσεις του Ο.Τ. 64 που είναι αυτές του αρ.4 του από 23.07.1987 π.δ/ γματος.

Σύμφωνα με το Κεφάλαιο 3.2 της παρούσας μελέτης τόσο στην ευρύτερη περιοχή όσο και στην άμεση περιβάλλουσα ζώνη είναι επικρατούσα η οικιστική χρήση. Ειδικότερα στην περιβάλλουσα ζώνη εντοπίζονται χρήσεις κατοικίας, κοινωνικής πρόνοιας, κοινόχρηστων χώρων (παιδικής χαράς) και εμπορικών δραστηριοτήτων.

Σήμερα, στο ακίνητο του Ο.Τ. 64 αναπτύσσονται κυρίως εμπορικές χρήσεις και χρήσεις συνάθροισης κοινού, οι οποίες δεν διασφαλίζουν συνεχή χωρική και χρονική ενεργοποίηση του κτιρίου κατά τη διάρκεια του 24ώρου. Η απουσία χρήσης κατοικίας λειτουργεί περιοριστικά ως προς τον μετασχηματισμό του ακινήτου σε ένα πλήρως πολυλειτουργικό συγκρότημα, ικανό να συμβάλει στην αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος και στην ενίσχυση της τοπικής ελκυστικότητας, τόσο για μόνιμους κατοίκους όσο και για επισκέπτες.

Σύμφωνα με τις τάσεις του σύγχρονου αστικού σχεδιασμού για την αναζωογόνηση του αστικού περιβάλλοντος η ενσωμάτωση πολλαπλών και συμπληρωματικών χρήσεων εντός μεγάλων κτιριακών συγκροτημάτων αποτελεί βέλτιστη πρακτική, καθώς προάγει τη βιωσιμότητα, τη μικτή λειτουργικότητα, τη χωρική συνοχή και τη χρονική αειφορία της αστικής ζωής. Η στρατηγική αυτή διασφαλίζει πολλαπλές ροές χρήσης με διαδοχική συνέχεια χρονικών διαστημάτων της ημέρας, ενισχύει την τοπική οικονομία και συμβάλλει στη βελτίωση της αστικής ασφάλειας και της κοινωνικής συνοχής κρατώντας σε «διαρκή χρήση» τον αστικό χώρο.

Ένα χαρακτηριστικό ευρωπαϊκό παράδειγμα αποτελεί το Markthall στο Ρότερνταμ, σχεδιασμένο από το αρχιτεκτονικό γραφείο MVRDV, το οποίο ενσωματώνει σκεπαστή αγορά, εμπορικές χρήσεις, εστίαση, υπόγειο χώρο στάθμευσης, κατοικίες και πολιτιστικές παρεμβάσεις, συνθέτοντας **έναν υβριδικό αστικό κόμβο πολλαπλών λειτουργιών**. Το κτίριο λειτουργεί όχι μόνο ως εμπορικός προορισμός αλλά και ως σημείο αναφοράς για την πολιτιστική ταυτότητα και την τουριστική δυναμική της πόλης, επιτυγχάνοντας πολυεπίπεδη ενεργοποίηση της περιοχής.

Στο πλαίσιο αυτό, το Ο.Τ. 64 παρουσιάζει ισχυρές προϋποθέσεις για αναδιάρθρωση βάσει του μοντέλου μεικτών χρήσεων. Η ένταξη κατοικιών στοχεύει με την υλοποίησή τους να ενισχύσει τη λειτουργική αξιοποίηση τμημάτων του κτιρίου και να δημιουργήσει σταθερό πληθυσμιακό υπόβαθρο στοχεύοντας παράλληλα να υποστηρίξει τη βιωσιμότητα και των υπολοίπων χρήσεων (π.χ. λιανικό εμπόριο, χώροι συνάθροισης κοινού, υπηρεσίες).

Ο εκσυγχρονισμός των υφιστάμενων δραστηριοτήτων και η χωρική ένταξη νέων, στρατηγικά επιλεγμένων χρήσεων, μπορεί να ενισχύσει την επισκεψιμότητα, την οικονομική απόδοση και τη βιωσιμότητα του ακινήτου, καθιστώντας το κομβικό στοιχείο αναβάθμισης της ευρύτερης περιοχής. Μια τέτοια παρέμβαση, εμπνευσμένη από αποδεδειγμένα επιτυχημένα ευρωπαϊκά παραδείγματα όπως το Markthal, μπορεί να προσδώσει στο Ο.Τ. 64 τα χαρακτηριστικά ενός σύγχρονου αστικού προορισμού, όπου η πολυλειτουργικότητα, η εμπειρία χρήσης και η τοπική ταυτότητα συνυπάρχουν αρμονικά σε ένα χωρικά συνεκτικό και ζωντανό περιβάλλον.

Κατά συνέπεια, η προσθήκη της κατοικίας ως επιτρεπόμενης ειδικής χρήσης θεωρείται εύλογη και απολύτως συμβατή με τον υφιστάμενο χαρακτήρα της περιοχής, ενισχύοντας την πολεοδομική συνοχή και την προοπτική βιώσιμης οικιστικής ανάπτυξης.

Επομένως προτείνεται να διατηρηθούν και να αντιστοιχηθούν οι επιτρεπόμενες χρήσεις με τις χρήσεις του άρθρου 4 του σήμερα ισχύοντος Π.Δ. 59/2018, και να προστεθεί η χρήση της κατοικίας».

Γ. ΑΠΟΨΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ / ΥΠΕΝ

Η Υπηρεσία μας μετά την εξέταση του συνόλου των υποβληθέντων στοιχείων, συμφωνεί με την αιτούμενη προσθήκη της κατοικίας ως επιτρεπόμενη χρήση στο ακίνητο του θέματος, παρατηρώντας ότι:

- Η αιτιολογική έκθεση της απόφασης χαρακτηρισμού του 2000, αρχικά αναφέρεται στα πολεοδομικά χαρακτηριστικά την περιοχής στην οποία εντάσσεται το Ο.Τ. 64, αντλώντας στοιχεία από την σχετική μελέτη Π.Μ Αναθεώρησης και καθορισμού όρων περιορισμών δόμησης της συνοικίας «Παλαιών» Βόλου. Σύμφωνα με την μελέτη αυτή το Ο.Τ 64 ανήκει στον τομέα ΙΙΙ του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, με επιτρεπόμενη κάλυψη 70%, ΣΔ 1,6 και μέγιστο ύψος 13,50 και χρήση γενικής κατοικίας του άρθρου 3 του από 23-2-67 Π.Δ/τος ΦΕΚ 166/Δ/87.

Καθώς η αρχική μελέτη αφορούσε σε επεμβάσεις αποκατάστασης και σε επανάχρηση του συγκροτήματος ως τμήμα ξενοδοχειακής μονάδας, για τη διατήρηση και προβολή του ως στοιχείου της βιομηχανικής κληρονομιάς, οι επιτρεπόμενες χρήσεις που είχαν τότε προταθεί ακολουθούσαν το προτεινόμενο αρχιτεκτονικό πρόγραμμα (ξενοδοχείο, χώροι στάθμευσης και αίθουσα πολλαπλών χρήσεων) καθώς και συνοδές χρήσεις όπως ήταν οι πολιτιστικές λειτουργίες, τα γραφεία, τα αναψυκτήρια και η κοινωνική πρόνοια, που συνάδουν με τον χαρακτήρα του ξενοδοχειακού κτιρίου.

- Η υπ' αρ. 19255/07.05.2008 Υ.Α. (ΦΕΚ 200 Δ') που εκδόθηκε μετά από αίτημα της Εταιρείας ΓΕΚ ΑΕ, εισήγαγε πρόσθετες χρήσεις, ακολουθώντας το νέο κτιριακό πρόγραμμα, οι οποίες περιλαμβάνονται στο περιεχόμενο του άρθρου 4 «Πολεοδομικού Κέντρου». Δεν προβλέφθηκε η ειδική χρήση της κατοικίας, καθώς το κτίριο είχε προταθεί να λειτουργήσει ως πολυώροος με χρήσεις ψυχαγωγίας, αναψυχής και εμπορικού χαρακτήρα.
- Η χρήση κατοικίας είναι η πιο ήπια χρήση που μπορεί να ενταχθεί σε όλα τα διατηρητέα κελύφη, ακόμα και στα βιομηχανικά, δίνοντας κίνητρο για την αναβίωσή τους. Είναι μια χρήση που εντάσσεται στις πιο βασικές αστικές κατηγορίες χρήσεων του ισχύοντος Π.Δ/τος 59/2018 χρήσεων γης (αμιγής κατοικία, γενική κατοικία, πολεοδομικό κέντρο - κεντρικές λειτουργίες πόλης – τοπικό κέντρο συνοικίας γειτονιάς, τουρισμός – αναψυχή). Επίσης, εντάσσεται στις χρήσεις του άρθρου 4 του από 23.2/6.3.1987 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 166Δ') που εφαρμόστηκε με την Υ.Α. του 2008.
- Σύμφωνα με το εγκεκριμένο ΓΠΣ Π.Σ. Βόλου (ΦΕΚ 237/ΑΑΠ/2016, όπως διορθώθηκε /τροποποιήθηκε με τα ΦΕΚ 816 Δ/2019 και 408 Δ/2021), το Ο.Τ. 64 εμπίπτει εντός της Π.Ε. 3 «Παλαιά – Οξυγόνο – Επτά Πλατάνια (Παλιό Λιμεναρχείο)» και εντάσσεται ως προς τις χρήσεις γης στην ευρύτερη ζώνη «Υπόλοιπη περιοχή παλαιού σχεδίου» όπου καθορίζονται κατά βάση χρήσεις γενικής κατοικίας, σύμφωνα με το άρθρο 3 του από 23.2/6.3.1987 Π.Δ/τος.
- Από την καταγραφή των συνθηκών της πραγματικής κατάστασης, όπως αναλύθηκε στην από Μάιο 2025 Πολεοδομική Τεκμηρίωση του ακινήτου, στην άμεση περιοχή του ακινήτου διαπιστώθηκε ότι αναπτύσσονται οι χρήσεις της Γενικής κατοικίας με κυρίαρχη χρήση την κατοικία, χρήσεις κοινωνικής πρόνοιας, κοινόχρηστων χώρων (παιδικής χαράς) και εμπορικών δραστηριοτήτων. Αλλά και μεγάλα τμήματα σε «περιμετρικές» θέσεις με Πολεοδομικό Κέντρο, κυρίως αξιοποιώντας τα παλιά βιομηχανικά κελύφη (Τσαλαπάτα, υπεραγορά Τζάμπο, Πολυσινεμά κλπ).
- Σήμερα, στο ακίνητο του Ο.Τ. 64 αναπτύσσονται κυρίως εμπορικές χρήσεις και χρήσεις συνάθροισης κοινού, οι οποίες δεν διασφαλίζουν τη συνεχή χωρική και χρονική ενεργοποίηση

του κτιρίου. Συμφωνούμε ότι η ένταξη της χρήσης κατοικίας θα συμβάλει στην αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος και στην ενίσχυση της τοπικής ελκυστικότητας, τόσο για μόνιμους κατοίκους όσο και για επισκέπτες. Θα συμβάλλει στη βελτίωση της αστικής ασφάλειας και της κοινωνικής συνοχής κρατώντας σε «διαρκή χρήση» τον αστικό χώρο. Ταυτόχρονα, θα υποστηρίξει τη βιωσιμότητα και των υπολοίπων χρήσεων, κυρίως του εμπορίου και των χώρων συνάθροισης κοινού που εδράζονται στην περιοχή.

- Κατά συνέπεια, η προσθήκη της χρήσης κατοικίας που είναι επιτρεπόμενη στην περιοχή, θεωρείται εύλογη και απολύτως συμβατή με τον χαρακτήρα της συνοικίας των «Παλαιών», αλλά και με τον χαρακτήρα του διατηρητέου κτιρίου και λειτουργεί ως κίνητρο για την ανάπλαση του κτιριακού συγκροτήματος του μύλου και την επανένταξή του στον ιστό της πόλης.

Για τον λόγο αυτό,

Π ρ ο τ ε ί ν ο υ μ ε

Την έκδοση Υπουργικής Απόφασης, σύμφωνα με τις διατάξεις των παρ. 6 και 3 (εδάφιο γ) του άρθρου 6 του Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79 Α), για την τροποποίηση/συμπλήρωση της υπ' αρ. 19255/07-05-2008 Υ.Α. (ΦΕΚ 200 ΑΑΠ), με το εξής περιεχόμενο:

1. Εγκρίνεται η τροποποίηση – συμπλήρωση της υπ' αριθμ. 19255/07-05-2008 Υ.Α. «Τροποποίηση και συμπλήρωση της υπ' αριθμ. 3347/526/7.2.2000 (Δ' 109) απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων “Χαρακτηρισμός ως διατηρητέου του κτιρίου που βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Δήμου Βόλου (Ν. Μαγνησίας) επί των οδών Φερρών και Κρέοντος και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτού” (ΑΑΠ' 200) ως ακολούθως:

Α. Η παράγραφος 1.δ. αντικαθίσταται ως εξής:

Η παράγραφος 10 αντικαθίσταται ως εξής: «10. Στο οικόπεδο του διατηρητέου κτιρίου επιτρέπονται οι χρήσεις 1 έως 11 και 13 του άρθρου 4 του από 23-07-1987 π.δ/γματος (ΦΕΚ 166Δ'/1987)».

2. Κατά τα λοιπά, εξακολουθούν να ισχύουν οι διατάξεις της υπ' αρ. 3347/526/07-02-2000 Υ.Α. (ΦΕΚ 109 Δ) περί χαρακτηρισμού του παλαιού πενταόροφου μύλου ως διατηρητέου και της υπ' αρ. 19255/07-05-2008 Υ.Α. (ΦΕΚ 200 ΑΑΠ) περί τροποποίησης και συμπλήρωσης της Υ.Α. χαρακτηρισμού.

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΔΑΟΚΑ

ΑΘΗΝΑ ΣΚΑΡΛΑ
Αρχιτέκτων Μηχανικός